

2. 영구임대주택

○ 영구임대주택이란

- 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택

○ 임대조건

- 임대기간 : 최대 50년(기본계약 2년, 2년마다 재계약 시 자격유지 여부 확인 연장 가능)
- 임대수준 : 보증금 + 임대료(시세의 30% 수준)
- 전용면적 : 49㎡ 이하

○ 신청방법

- 신청자의 주민등록지 행정복지센터(동사무소) 방문신청

○ 신청자격 및 선정기준

(신청자격 공통사항)

- 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 세대주 또는 세대원으로 아래의 소득 및 자산 보유 기준을 충족하는 자
- 단독세대주도 신청 가능, 신청자와 그 세대주, 세대원 전원(신청자와 동일한 세대별 주민등록 표상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 그 세대원 포함)이 무주택이어야 함.

○ 자산기준

- (자산) 총자산 241,000,000원 이하
- (자동차) 37,080,000원 이하

소득 및 자산보유 기준

순위	소득 및 자산 보유기준
소득	1) 신분별 입주소득 기준(「공공주택 특별법 시행규칙」 별표3) - 월평균소득 100% 이하(1인 120%, 2인 110%) : 타목(2순위 장애인) - 월평균소득 70% 이하(1인 90%, 2인 80%) : 나목(국가유공자 등), 마목(북한이탈주민), 바목(1순위 장애인), 아목(아동복지시설퇴소자) - 월평균소득 50% 이하(1인 70%, 2인 60%) : 차목(일반입주자)

순위	소득 및 자산 보유기준			
	2) 월평균소득			
	가구원 수	월평균소득 50%	월평균소득 70%	월평균소득 100%
	1인가구	2,438,075원(70%)	3,134,668원(90%)	4,179,557원(120%)
	2인가구	3,249,427원(60%)	4,332,570원(80%)	5,957,283원(110%)
	3인가구	3,599,325원	5,039,054원	7,198,649원
	4인가구	4,124,234원	5,773,927원	8,248,467원
	5인가구	4,387,536원	6,142,550원	8,775,071원
	6인가구	4,781,641원	6,694,297원	9,563,282원
	7인가구	5,175,747원	7,246,045원	10,351,493원
	※ 월평균소득 50% 적용 시, 1인가구는 70%, 2인가구는 60%를 기준으로 함. ※ 월평균소득 70% 적용 시, 1인가구는 90%, 2인가구는 80%를 기준으로 함. ※ 월평균소득 100% 적용 시, 1인가구는 120%, 2인가구는 110%를 기준으로 함. ※ 가구원수는 해당세대에 속한 자(세대구성원) 전원을 말함(임신 중인 경우 태아 포함) ※ 월평균소득액은 세전금액으로서 해당세대의 월평균소득액을 모두 합산한 금액임.			
자산	1. 자산기준 적용 신분 국가유공자등, 북한이탈주민, 1순위 장애인, 아동복지시설퇴소자, 일반입주자, 2순위 장애인 2. 총자산 기준 세대구성원 전원이 보유하고 있는 총 자산(부동산, 자동차, 금융자산(부채반영), 일반자산) 가액 합산 기준 2억 4천 1백만원 이하 3. 자동차 기준 세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 3,708만 원 이하 * 자동차는 총 자산 평가와 별도로 추가 관리 됨			

○ 일반공급

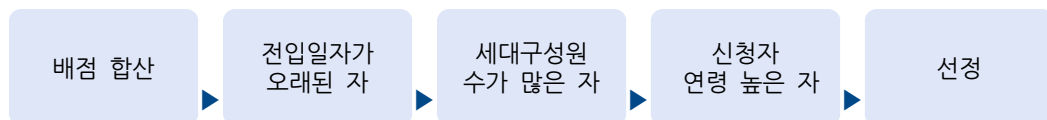
- 영구임대주택은 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원으로서 아래에 해당되는 공급신청자를 1세대 1주택의 기준으로 순위에 따라 선정함. 다만, 무주택세대구성원 여부를 적용할 때 사목의 경우에는 피부양자의 배우자도 무주택자여야 함.
- 영구임대주택 일반공급 기준은 「공공주택특별법 시행규칙」 별표3 제1호에 따름

영구임대주택 일반공급 기준 [광주광역시]

순위	입주자격
1순위	가. 「국민기초생활보장법」 상의 생계급여수급자 또는 의료급여수급자
	나. 다음 어느 하나에 해당하는 사람으로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람 1) 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자 또는 그 유족 2) 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족 3) 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족

순위	입주자격
	4) 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 5) 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자
	다. 일본군위안부 피해자
	라. 지원대상 한부모가족
	마. 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 북한이탈주민
	바. 장애인등록증이 교부된자(지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변 장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 자
	사. 65세 이상 직계존속(배우자의 직계존속포함)을 부양(같은 세대별 주민등록표상에 세대원으로 등재되어 있는 경우에 한정)하는 자로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자
	아. 「아동복지법」에 따라 아동복지시설에서 퇴소하는 자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 자로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대주택의 자산요건을 충족하는 자
	자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
2순위	차. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하인 사람으로서 제13조제2항에 따른 영구임대주택의 자산 요건을 충족한 사람
	카. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 사람으로서 국토교통부장관 또는 시·도지사가 영구임대주택의 입주가 필요하다고 인정하는 사람
	타. 「장애인복지법」 제32조에 따라 장애인등록증이 교부된 사람으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하이고 제13조제2항에 따른 영구임대주택의 자산요건을 충족한 사람

○ 선정 절차



○ 배점기준표

- 「광주광역시 영구임대주택 운영관리 규정」 제6조제3항에 의함(시행 2018. 8. 31.)

영구임대 입주대상자 배점기준표 [광주광역시]

구분		배점	비고
광주광역시 거주기간 (30점)	15년 이상	30	주민등록상 계속 거주한 기간 (주민등록 말소의 경우는 재등록 이후부터 기간)
	10~15년 미만	28	
	5~10년 미만	26	
	1~5년 미만	24	
	1년 미만	22	
세대구성원수 (신청자 포함) (30점)	5인 이상	30	국민기초생활보장 수급자등의 책정기준에 의한 가구원 을 말하며, 책정 시 주민등록표상에 등재된 자여야 함.
	4인	28	
	3인	26	
	1~2인	24	
신청자 연령 (25점)	60세 이상	25	※ 중년층을 우선 입주시켜 주거를 안정으로 자립할 수 있는 계기 조성
	50~60세 미만	23	
	40~50세 미만	21	
	40세 미만	19	
세대원 구성형태 (20점)	유형3	20	유형3은 아래의 3개항, 유형2는 2개항, 유형1은 1개항에 해당하는 자가 각각 가구원에 포함 된 경우를 말함. ○ 부모 또는 조부모 : 65세 이상 ○ 저소득 한부모 가족 ○ 미성년 자녀 3인 이상 부양자 ○ 등록 장애인 : 1~3급 ○ 소년·소녀가정 : 18세 미만의 아동 ○ 제대군인 가정 : 10년 이상 장기복무 ※ 기타유형(위의 유형에 속하지 않은 유형) - 재해이주민, 철거세입자, 위험건물철거민 등
	유형2	18	
	유형1	16	
	기타유형	10	

○ 주거약자용 주택

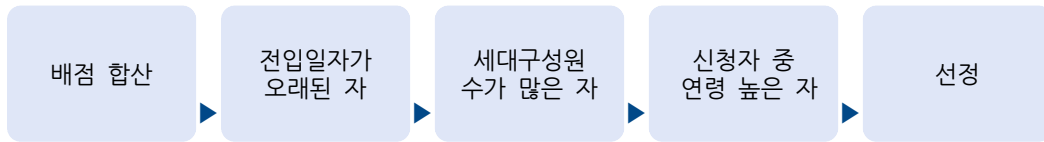
- 입주자 모집공고일(2021.09.08.) 현재 광주광역시에 주민등록이 등재된 성년자인 무주택 세대구성원이며, 주거약자로서 다음 각 호에 해당하는 자
- 「광주광역시 영구임대주택 운영관리 규정」 제6조 제3항에 따름(시행 2018. 8. 31.)

영구임대 입주대상자 배점기준표 [광주광역시]

구분	순위	내용
일반공급	1순위	가. 「국민기초생활보장법상」의 생계급여수급자 또는 의료급여수급자 나. 유공자 등으로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하이고 영구임대 자산요건을 충족하는 자 사. 65세 이상 직계존속 부양자로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자 (피부양자의 배우자도 무주택자이어야 함) 자. 65세 이상인 사람으로서 「국민기초생활 보장법」 제2조제1호에 따른 수급권자 또는 같은 조 제10호에 따른 차상위계층에 해당하는 사람
	2순위	차. 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 50%(가구원 수가 1명인 경우에는 70%, 2명인 경우에는 60%) 이하인 자로서 영구임대 자산요건을 충족하는 자
	3순위	나. 유공자 등으로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대 자산요건을 충족하는 자 다. 일본군위안부 피해자 라. 지원대상 한부모가족 마. 북한이탈주민으로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대 자산요건을 충족하는 자 바. 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 장애의 정도가 심한 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자를 포함)로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대 자산요건을 충족하는 자 아. 「아동복지법」에 따라 아동복지시설에서 퇴소하는 자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 자로서 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70%(가구원 수가 1명인 경우에는 90%, 2명인 경우에는 80%) 이하이고, 영구임대 자산요건을 충족하는 자

- 주거약자용 주택과 일반공급 영구임대주택은 이중으로 신청이 불가하고, 중복신청시 모두 신청이 취소되며, 주거약자용 주택은 모집정원에 신청인원이 미달할 경우에도 일반공급 물량으로 전환되지 않음.

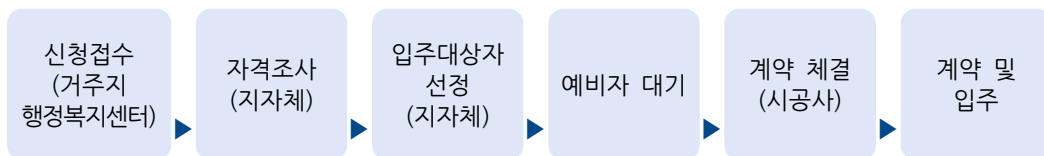
○ 선정 절차



용어 주거약자

- 영구임대주택 일반공급대상의 아래의 자격을 갖춘 자
 - ① 입주자모집공고일 현재 고령자(만 65세 이상인 자)
 - ② 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인
 - ③ 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 국가유공자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 자
 - ④ 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자로서 상이등급 1급부터 7급까지의 판정을 받은 자
 - ⑤ 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」에 따라 등록된 5·18민주화운동 부상자로서 신체 장애등급 1급부터 14급까지의 판정을 받은 자
 - ⑥ 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 고엽제후유의증 환자로서 경도(輕度) 장애 이상의 장애등급의 판정을 받은 자

○ 예비자 선정 세부절차



○ 입주자격 검증

- 영구임대주택 입주자격은 무주택세대구성원으로 일정 소득 및 자산 보유 기준을 충족하여야 하며, 입주를 신청하신 신청자와 해당 세대구성원 전원은 국토교통부 ‘주택소유확인시스템’을 통하여 주택소유 여부와, 보건복지부 ‘사회보장정보시스템’을 통하여 소득과 자산을 조회하여 입주자격 충족 여부를 검증 후 입주자로 선정함.

Tip 입주자격 관련 정보조회 시스템

- 국토교통부 '주택소유확인시스템' www.homs.go.kr
 - 주택 소유 여부를 확인할 수 있는 시스템
 - 공공임대주택 신청 시 무주택임을 확인하기 위해 활용
 - 보건복지부 '사회보장정보시스템(행복e음)' www.ssis.or.kr
 - 공공임대주택 입주 신청을 위해 필요한 소득과 자산 조회 가능
 - 각종 사회복지 급여 및 서비스 지원 대상자의 자격과 이력에 관한 정보를 통합 관리하고, 지자체의 복지업무 처리를 지원하기 위해 기존 시·군·구별 '새울행정시스템'의 업무 지원시스템 중 복지분야를 분리하여 개인별 가구별 DB로 중앙에 통합 구축한 정보시스템
 - 2022년도부터 전체 국민을 대상으로 한 '맞춤형 급여안내(복지멤버십)' 제도가 15개 복지사업(주거급여 포함)의 기존 수급자 등을 대상으로 도입(2021년 9월 1차 도입)
 - 사회보장정보시스템 콜센터 : 1566-3232
- ※ 사회보장정보시스템을 통하여 제공받은 정보는 국가 또는 공공기관이 보유한 공적자료임.

○ 금융자산 조회

- 국토교통부 고시 「공공주택 입주자 보유 자산 업무처리지침」에 따라 영구임대주택 입주 신청자의 세대구성원 전원은 금융자산을 포함한 총자산가액을 조회하기 위하여 입주자 신청 시 '금융정보 등 제공동의서'를 반드시 제출하여야 하며, 제출하지 아니할 경우 신청이 불가함.

금융자산 조회를 위한 금융정보 등 제공동의서 사항

구분		내용
동의서 수집 사유		사회보장정보시스템을 통해 금융자산 정보 조회 시 금융기관 제출용
동의서 서명 대상		세대구성원 전원 서명
서명	정보 제공 동의	금융기관에 세대구성원 전원이 각각 금융정보 제공을 동의
	정보 제공 사실 미통보	금융기관의 금융정보 제공 사실을 통보하지 아니하는 것을 동의
동의서 유효기간 등		제출일로부터 6개월 이내 금융정보 조회 시 유효

* 금융정보 제공 사실은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 시행령」 제10조의2(명의인에게의 통보에 소요되는 비용의 범위)에 따라 금융거래 통보 비용을 지급하여야 하나 '정보 제공사실 미통보' 서명 시 금융정보 제공 사실을 통보 생략하여 해당 비용이 발생하지 않음.

○ 신청서류

구비서류		내용	부수
공 통	개인정보수집·이용 및 제3자 제공 동의서	- 거주지 행정복지센터에 비치 - 대상자 : 무주택세대구성원 전원	1통
	금융정보등 (금융·신용·보험정보) 제공 동의서	- 만 14세 미만의 세대구성원은 보호자(법정대리인)가 서명가능 (동의방법) 공고 시에 첨부된 동의서에 대상자 전원이 서명 ※ (주의) 동의서를 제출하지 않는 경우 신청·접수가 거부됨.	1통
	자산보유 사실확인서	- 거주지 행정복지센터에 비치 - 공적자료로 확인이 불가능한 임차보증금, 분양권, 임대보증금 내역을 기재하고 신청자가 서명하여 관련 증빙을 첨부하여 제출함. * 임차보증금 및 임대보증금 : 임대차계약서 사본(확정일자가 표시되어야 함.) * 분양권 : 분양계약서 사본 및 분양대금 납부확인원 * 비상장주식 : 증권사 조회내역, 주식보관증 등 종목, 수량, 가액을 증명할 수 있는 자료 * 출자금/출자지분 : 출자증서 사본 ※ 신고 누락된 자산이 추후 확인되어 자산 보유 기준을 충족하지 않은 경우 계약 해지 처리될 수 있음.	1통
	영구임대주택 공급신청서	- 거주지 행정복지센터에 비치 (홈페이지에 게재된 모집공고에서 인쇄하여 사용 가능)	1통
	무주택서약서	- 거주지 행정복지센터에 비치	1통
	주민등록표등본 (전체내역)	- 당해지역 거주기간이 전체 표시되어야 함. - 반드시 세대구성 사유 및 일자, 세대주와의 관계, 세대주 및 세대원 전원의 주민등록번호, 전입일/변동일 등이 전부 표기되도록 발급 - 입주자 모집공고일 이후 '입주자 모집공고일 현재의 세대주'와 주민등록표등본이 분리된 공급신청자는 '입주자 모집공고일 현재의 세대주'의 주민등록표등본 1통 추가 제출 ※ 배우자와 주민등록표상 세대 분리되어 있는 경우에는 배우자 주민등록표등본 1통 추가 제출	1통
해 당 자	본인신분증, 도장	- 본인 신청시 : 본인신분증, 도장 또는 서명 - 배우자 신청시 : 본인신분증, 배우자신분증, 본인도장, 본인과의 관계 입증서류 - 그 외의 자 신청시 : 본인신분증, 대리인신분증, 위임장, 본인인감증명서(본인 발급분), 본인인감도장	1통
	주민등록표초본 (전체내역)	- 입주자 모집공고일 이후 주소 또는 세대주 변동이 있는 무주택세대구성원(공급신청자 포함) ※ 과거 주소변동사항, 세대주 성명 및 관계 등이 전부 표기되도록 발급 - 당해 지역 거주기간이 전체 표시되어야 함.	1통
	가족관계증명서	- 주민등록표등본에서 배우자를 확인할 수 없는 경우(세대분리, 미혼, 이혼, 사별 등) ※ 배우자가 외국인인 경우 배우자 외국인등록증 등 사본 추가 - 65세 이상 직계존속 부양자로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자 중 피부양자의 배우자가 동일 주민등록등본 상 확인되지 않을 경우 "피부양자의 가족관계증명서"	1통
	신청자격 증명서	- 행정기관, 시설의 장이 발행하는 증명서 또는 사본	1통
	기타서류	- 구비서류로 확인할 수 없는 경우 추가 서류를 제출하여야 함.	각1통

○ 계약자 등의 유의사항

구분	유의사항
임대 대상 및 조건	- 당해 주택의 임대차 계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 관계법령에서 정한 입주자격을 충족하는 자에 한하여 2년 단위로 계약을 갱신할 수 있음. - 계속 거주를 희망하여 계약 갱신을 요청하는 임차인은 무주택세대구성원이어야 함. - 공고된 임대조건은 모집공고일 현재 기준이며, 예비입주자로 선정된 자는 임대차계약을 체결하는 시점에 당해 주택의 임대조건이 변경된 때에는 변경된 임대조건으로 계약해야 함. - 공고된 임대조건은 최초 임대차계약기간 동안 입주자격을 충족하는 자에게 적용되는 금액이며, 입주기간 중 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월 임대료가 인상될 수 있음. - 신청접수 및 계약체결 전 현장여건을 확인해야 함. - 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 주현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적이며, 그 밖의 공용면적은 주거공용면적을 제외한 관리사무소, 경비초소, 지하층 등의 공용면적임. - 당해 주택의 입주예정일은 예비자 순번에 따라 진행되며, 정확한 입주시기는 추후 개별 통보함. - 당해 주택에 설치된 발코니는 주택공급면적에서 제외된 비주거공간으로 사시 설치에 따라 내·외부의 온도 및 습도차이로 결로 현상이 발생할 수 있으므로 환기 등 예방조치를 취하여야 함.
신청 자격	- 당해 주택의 계약자(세대구성원 전원 포함)는 입주자 모집공고일로부터 임대차계약 종료일까지 무주택이어야 함. - 입주대상자로 선정된 자가 주택 소유 등에 대한 전산검색결과 부적격자로 판명된 경우에는 재확인기간(소명기간)내에 객관적인 증명서류를 제출하여야 하며, 기한 내에 증명서류를 제출하지 아니한 자는 부적격 사유에 대하여 이의가 없는 것으로 간주되어 입주대상자에서 제외됨. - 태아를 자녀로 인정받아 입주예정자로 선정된 자는 입주하기 전에 입주지정기간 개시일 이후 발급받은 임신 또는 출산 관련 서류를 제출하여야 하며 관련 서류 미제출 또는 허위 임신·불법낙태 등의 사실이 판명되는 때에는 공급이 취소됨. - 주택소유여부 확인방법 및 판정기준은 「주택공급에 관한 규칙」 제52조, 53조에 따름.
공급 일정	- 공사세대 발생 시 대기자 순번에 따라 동별, 층별, 향별 구분 없이 공급함.
신청 서류	- 1세대(세대구성원 전원) 1주택 신청을 원칙으로 하며, 중복 신청할 경우 전부 무효 처리됨. - 다른 기관에서 발급한 서류는 직인이 날인된 원본을 제출해야 하며, 주민등록표등본 등 신청 시 제출하는 서류는 입주자 모집공고일 이후 발행된 것이어야 함. - 신청은 본인, 배우자만 가능하며, 불가피한 사유로 대리 신청을 할 경우에는 위임장, 본인 인감증명서 및 본인 인감도장 등을 추가로 제출하여야 함. - 계약체결 후라도 제출한 서류가 허위, 위조 또는 정부의 전산자료 등에 의하여 사실과 다르게 판명될 경우에는 계약이 취소됨. - 신청 이후에는 취소나 정정이 불가능하며, 신청서류는 일체 반환하지 않음.
예비 입주자 결정 및 계약 안내	- 국토교통부장관 또는 시·도지사가 선정한 입주대상자로서 입주 전에 예비입주자 선정당시의 자격이 소멸된 자(주택소유 등)는 예비입주대상자 및 계약을 취소함. - 알코올중독, 정신질환 등으로 인해 장기간 치료 또는 요양이 필요하고, 이로 인해 원활한 단지 내 공동체 생활의 영위가 극히 곤란한 자의 경우 입주대상자 및 계약이 취소될 수 있음. - 예비입주자 선정이후 연락처(주소, 전화번호)가 변경될 경우, 즉시 그 내용을 도시공사에 통보해야 함. - 입주지정기간 종료일 이후 3개월 이내에 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 소정의 위약금을 납부하여야 함.

구분	유의사항
기타 사항	- 사위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받거나 받게 한 자 또는 임대주택의 임차권을 양도하거나 임대주택을 전대한 자 및 이를 알선한 자에 대하여는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하게 됨. - 입주 시 잔금의 납부, 이삿짐의 도착, 입주자가 계약자 본인임을 확인한 후 열쇠를 드리며, 입주지정기간 종료일 이후에 입주하는 경우에는 거주 여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 다음날부터 관리비 및 잔금연체료가 부과됨. - 실 입주일이 입주예정일보다 앞당겨질 경우, 납기가 도래하지 않은 잔금은 입주 전에 함께 납부하여야 함. - 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「공공주택특별법」 및 「주택공급에관한규칙」 등 관계법령에 따름.

○ 우선공급

- 가. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% 이하이고 무주택세대구성원으로서 국가보훈처장이 영구임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 아래에 해당되는 공급신청자의 경우에는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 그 건설량의 10%를 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있음. 이 경우 공급신청자 중 입주자로 선정되지 못한 사람에 대해서는 별도의 신청절차 없이 일반공급 신청자에 포함하여 입주자를 선정하여야 함.

「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」에 따른 우선공급 대상자

구분	내용
우선공급 대상자	· 「보훈보상대상자 지원에 관한 법률」에 따른 보훈보상대상자 또는 그 유족 · 「5·18민주유공자 예우에 관한 법률」에 따른 5·18민주유공자 또는 그 유족 · 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 특수임무유공자 또는 그 유족 · 「참전유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」에 따른 참전유공자

- 나. 무주택자로서 「국군포로의 송환 및 대우 등에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 등록포로에 대해서는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 우선공급할 수 있음.
- 다. 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람을 말함) 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말함)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말함)인 수급자에 대해서는 일반공급에 따른 입주자선정순위에도 불구하고 그 건설량의 10%를 다음의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 우선공급할 수 있음.

영구임대주택 신혼부부 우선공급 순위

구분	내용
제1순위	혼인기간 중 자녀를 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함함)하여 자녀(태아를 포함하며, 미성년자로 한정함)가 있는 경우
제2순위	제1순위에 해당하지 않는 경우

- 라. 다목의 제1순위 및 제2순위에서 경쟁이 있는 경우에는 다음의 기준을 적용하여 산정한 점수가 높은 순으로 입주자를 선정하고, 산정한 점수가 동일한 경우에는 추첨의 방법으로 입주자를 선정함.

자녀 수	3명 이상	2명	1명
점수	3점	2점	1점

- 해당 주택건설지역(주택이 건설되는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의 행정구역을 말함)의 연속 거주기간

연속 거주기간	3년 이상	1년 이상 3년 미만	1년 미만
점수	3점	2점	1점

- 주택청약종합저축 납입 횟수

납입횟수	24회 이상	12회 이상 24회 미만	6회 이상
점수	3점	2점	1점

- 혼인기간

혼인기간	3년 이하	3년 초과 5년 이하	5년 초과 7년 이하
점수	3점	2점	1점

- 다목에 따라 우선 공급하고 남은 주택이 있는 경우에는 수급자 중 자녀가 있는(태아를 포함) 무주택 세대구성원에게 다음 각 호의 순위에 따라 1세대 1주택의 기준으로 공급할 수 있음.

- 자녀 수가 많은 사람
- 자녀 수가 같은 경우에는 추첨으로 선정된 사람

○ 임대조건

- 임대기간 : 기본계약 2년(2년마다 재계약 시 자격유지 여부 확인 연장 가능)

○ 신청방법

- 인터넷청약 : 행정복지센터 담당이 해당 공사 시스템에 입력
- 신청 준비물 : 계약자 신분증, 계약자 도장(본인 내방 시 서명 가능)

○ 계약자 통보 및 계약 시 준비서류

- 입주자 선정 후 해당 세대 계약안내문 및 계약금 고지서 발송
- 계약 준비물 : 계약자 신분증, 계약자 도장(본인 내방 시 서명 가능), 계약금 납부영수증(계좌이체 확인증)

제3자 대리인 내방 시

- 배우자 또는 직계가족 계약 시 : 계약자 신분증, 계약자 도장, 계약금 납부영수증(계좌이체 확인증) + 대리인 신분증, 가족관계증명서
- 제3자 계약 시 : 계약자 신분증, 계약자 인감도장, 계약금 납부영수증(계좌이체 확인증) + 위임장(계약자 인감날인), 계약자 인감증명서, 대리인의 신분증

○ 영구임대주택 재계약기준(2019.01.부터 시행)

입주자 유형별 재계약 기준

입주자 유형	소득	자산
생계 / 의료급여 수급자, 한부모 가정 등	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	(총자산) 241,000,000원 (자동차) 37,080,000원
국가유공자, 장애인, 탈북자, 아동복지시설 퇴소자 등	도시근로자 가구 월평균소득의 105%	
일반(2순위)	도시근로자 가구 월평균소득의 75%	

○ 소득기준 초과비율에 따른 임대료 할증

재계약 시 할증 구간별 할증비율

재계약요건	할증구간 (도시근로자 가구 월평균소득 기준)	소득	
		소득 초과자의 최초 갱신계약	소득 초과자의 2회차 이상 갱신계약
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 75% 이하	52.5% 초과 55% 이하	0%	20%
	55% 초과 65% 이하	20%	40%
	65% 초과 75% 이하	40%	80%
	75% 초과	재계약 불가	
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 105% 이하	73.5% 초과 77% 이하	10%	20%
	77% 초과 91% 이하	20%	40%
	91% 초과 105% 이하	40%	80%
	105% 초과	재계약 불가	

임대보증금과 임대료 상호전환 방식

- 계약 시 또는 입주기간 중 전환이율은 월임대료 → 보증금 전환 시 연 7%, 보증금 → 월임대료 전환 시 연 3.5%로 적용하고 있으며 보증금을 증액할 경우는 수시로, 보증금을 감액할 경우 계약 기간 내 2회로 제한하고 있음.
- 임대료 → 임대보증금 전환을 임대료의 60%까지만 허용.

구분	추가 납부할 임대보증금 산출방법
LH	추가 납부할 임대보증금 = 감액할 임대료 ÷ 이율(0.06) × 12개월